Studierst du noch oder gentrifzierst du schon?

Universitätsstädte erlebten in den letzten Jahren eine starke Zunahme an Studierenden, was das urbane Leben dieser Städte nachhaltig verändert hat. Mit dem Zuzug von Studierenden geht häufig ein Anstieg der Mietpreise und ein Verdrängen der ursprünglichen Bewohner einher. Dieser Prozess der Studentifizierung weist deutliche Parallelen zur Gentrifizierung auf, bei der eine Aufwertung von innerstädtischen Wohnvierteln Verdrängungseffekte auslösen kann. Folge von Studentifizierungsprozessen sind u.a. Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen der sesshaften Bevölkerung und hinzuziehenden Studierenden.[1]

Das Phänomen der Studentifizierung

Mietpreisentwicklung in **Deutschland**

- Anstieg der Wohnungsmieten in deutschen Großstädten zwischen 2017 und 2022 im Schnitt um 37 %, [7]
- In Universitätsstädten liegen die Mieten deutlich über dem nationalen Durchschnitt (siehe Karte). [5,8]
- m2 (2023): München, Berlin, Frankfurt am Main, Freiburg, Stuttgart und Heidelberg -> neben Universitätsstädten auch Metro-



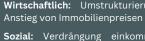
Wirtschaftlich: Umstrukturierung des Wohnungsmarktes,

Sozial: Verdrängung einkommensschwacher Wohnbevölkerung, soziale Konzentration und Segregation

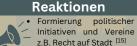
Eine Studentifizierung weist vier Dimensionen auf:

Kulturell: auf studentische Lebensweisen und Konsumpraktiken angepasster Einzelhandel und Dienstleistungen: Bars (Lärm), Kulturangebote, Schnellimbisse

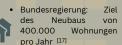
Physisch: Entstehung von (privaten) Studentenwohnheimen ^{[1}







Volksentscheid in Berlin zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co



• Mietpreisbremse (2018 und 2020): Mieten dürfen bei angespannter Lage max, 10% über örtlicher Vergleichsmiete liegen [18]

• Quoten für sozialen Wohnungsbau bei neuen Stadtvierteln, z.B. 50% in Freiburg-Dietenbach [19]

Limitationen des Konzepts Studentifizierung

- Studierende sind nur indirekt und nicht alleine für gestiegene Mietpreise und Verdrängungsprozesse verantwortlich.
- · Treiber des Prozesses sind Marktkräfte und Mietentscheidungen von Vermietern. [20]
- trend und Attraktivität von Universitätsstädten für Arbeitskräfte sind ebenfalls Grund für Bevölkerung und Mietdruck.[21]
- Studentifizierung weniger fortgeschritten, u.a. aufgrund des hohen Anteils an Mietwohnungen.[

Erklärungsansätze

Mögliche Gründe für steigende Mietund Immobilienpreise sowie Verdrängungsprozesse in Universitätsstädten:

Angespannter Wohnungsmarkt

· Bevölkerungswachstum und eine geringe Neubauquote erhöhen die Nachfrage und Konkurrenz um Wohnraum, wodurch Vermieter Mietpreissteigerungen leicht durchsetzen können. [2]

Finanzialisierung von Wohnraum

- Vermehrte Investitionen in die gebaute Umwelt als Anlagemöglichkeit für Kapital (spatio-temporal-fix nach David Harvey). [3]
 - Immobilienunternehmen investieren da, wo die höchsten Gewinne zu erwarten sind (Rent-Gap-Theorie der Gentrifzierung von Neil Smith).[4]

Studentifizierung

- o Präferenzen privater Vermieter für Studierende: durch gemeinschaftliches Aufbringen der Miete in Wohngemeinschaften sind hohe Mietzahlungen möglich (höherer Return on Investment als bei Vermietung an Familie). [5]
 - · Umwandlung bestehender Häuser in Studentenunterkünfte (v.a. Großbritannien, weniger in D.), denn kleine Wohnungen ermöglichen höhere Mietpreise pro Quadratmeter. [6]









Studierenden über alle Stadtviertel --> Verdrängungseffekte weniger stark ausgeprägt.

Beispiel Freiburg

236.140 Einwohner (2022)) [10, 11]

Prozent Zunahme der Mietpreise

zwischen 2011 und 2023 [12]

Prozent der Bevölkerung Freiburgs sind

Studierende (32.677 Studierende,

Prozent Zunahme an Studierenden zw.

2011 und 2022 (= 2612 Studierende) [10]

Prozent Zunahme der Gesamtein-

wohnerzahl zw. 2011 und 2022: 21.906

--> allgemeiner Urbanisierungstrend [11]

Wohnheime des Studierendenwerks

Zunahme an privaten Wohnheimen

(Campo Novo, The FIZZ --> 1065 €/

Relativ homogene Verteilung der

Monat für eine 20m2-Wohnung) [14]

Unterbringungsquote von ca. 15 % [13]

mit 4.773 Plätzen und einer

